

מרחב תכנון מקומי גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 411/6/4/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

מבני ציבור - נוקדי שאול

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות - חבל ירושלים

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

עורך התוכנית: אדריכל גבור אברהם – מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל': 03-7329000 פקס: 03-7325079

תאריך: יולי 2016

מהדורה: 11

והמנחה האזורי לטווח יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط والمعمارة
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלום 1971-
אשר הוא תקום על-פי חוק, אשר נאמרה
תשלום מסמך 1805.16
1971-5722

נכח
מרחב תכנון מקומי
מס' 411/6/4/1
תכנית
מס' 1805.16
תאריך 5/16

ועדת המסנה ל
החליטה לתת תוקף לתכנית המוצגת לעיל
עוד לא הוגשה עליה תסקיר המכרז או לא

מנחה הלישבה
המועצה העליונה לתכנון ובניה
מס' 1805.16
מס' 411/6/4/1

מנחה הלישבה
המועצה העליונה לתכנון ובניה
מס' 1805.16
מס' 411/6/4/1

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 8-9	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 10-12	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 13-14	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 15	תשתיות ניקוז תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 16-17	שונות	פרק ח'
עמ' 17	מרכיבי בטחון	פרק ט'
עמ' 18	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית תכנית מפורטת מס' 411/6/4/1, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. המקום: נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות צפון דרום 223385-224026, מזרח מערב 617625-616935 גוש פיסקאלי 4 - חלק מחלקות וער אבו-מהרב, כעיבנה . באדמות כפר ערב את-תעמרה
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 18 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה במבנים, ומחייב לעניין קווי הבנין.
5. שטח התכנית: 47.85 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון
- ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות - חבל ירושלים
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון
9. עורך התכנית: גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית:
 - א. שנוי ייעוד מאזור חקלאי ומדברי לדרכים, לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור ולמוסדות ציבור לחינוך.
 - ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.
 - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 411/6/4/1 שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולו או מקצתו.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע לפי תכנית זו.
6. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק וערוכה ע"י מודד מוסמך על רקע מפה מצבית, מאושרת על ידי הוועדה.
7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:1250 או 1:500 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם והמפלסים. התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
8. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת בתכנית. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדדים.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
10. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.50 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
11. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

13. שטח מותר לבנייה:
 שטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח, שטח הממ"ד המינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, שטח מרתף, מבנה יציאה לגג לפי סעיף 20 לפרק ב' אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.
14. חזית קדמית: חזית המגרש המשיקה לדרך או לשביל.
15. חזית אחורית: חזית נגדית לקדמית.
16. חזית צדדית: חזית ניצבת לקדמית.
17. מצללה:
 מבנה לצל, ללא קירות, שתקרתו עשויה קורות מפולשות מחומרי בניה קלים אינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים בלבד, והמרווחים בין הקירות מהווים לפחות 40% ממנו מכלל חומר המשטח האופקי.
18. חלל גג:
 חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה אליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.
19. תכסית: שטח בנוי המכסה את פני קרקע המגרש.
20. מבנה יציאה לגג:
 מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (בבנין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן).

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

1. ייעודי קרקע:

היעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	% מהסה"כ
מבנים ומוסדות ציבור	חום	17.60	36.78
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	חום מותחם חום כהה	16.43	34.34
דרך מוצעת	אדום	13.82	28.88
סה"כ			100
			47.85

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי :

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- 1.2 קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך

השטח הצבוע בחום מותחם חום כהה מיועד לאזור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית בינוי לכל המגרש ע"י הועדה.
רשימת תכליות המותרות :
מוסד חינוכי לרבות פנימיות ומגורי סגל, חדרי לימוד, מנהלה ואולמות כינוסים, בתי ספר וגני ילדים, מבנים ומתקני ספורט.

2.1 קווי בניין:

קווי בניין לפי המסומן בנספח הבינוי.

2.2 שטח בניה מותר

השטח המותר לבנייה לא יעלה על 120% משטח המגרש, בתוספת מרתף בשטח הקומה שמעליו.

2.3 תכסית מרבית תהיה:

50% משטח המגרש למבנה תלת קומתי ו 60% למבנה חד קומתי.

2.4 גובה בניה מירבי

המבנים לא יעלו על 3 קומות. גובה המבנה בגג שטוח יהיה עד 14 מטר וגובה המבנה בגג רעפים יהיה עד 16 מטר.

2.5 חומרי גמר

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או נסורה בשילוב טיח חוץ עמיד עד 30% משטח החזית.

2.6 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש על פי התקנים המחייבים ועל פי תכנית שתאושר ע"י המפע"ת. אישורו יהווה תנאי להוצאת היתר בניה, בתחום המגרש.

- 2.7 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על פי תכנית הבינוי שתיערך לכל מגרש ושתאושר ע"י הוועדה.

3. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: ישיבה קדם צבאית, מוסד חינוכי להשכלה על תיכונית. הוועדה רשאית לאשר תכליות בעלות אופי דומה.

3.1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי, שתאושר על ידי הוועדה.

3.2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי.

3.3. שטח הבניה המרבי:

השטח המותר לבנייה לא יעלה על 120% משטח המגרש.

3.4. תכנית מרבית תהיה:

50% משטח המגרש למבנה תלת קומתי. ו 60% למבנה חד קומתי.

3.5. גובה בניה מירבי

המבנים לא יעלו על 3 קומות. גובה המבנה בגג שטוח יהיה עד 14 מטר וגובה המבנה בגג רעפים יהיה עד 16 מטר.

3.6. חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת בלבד. או חומר אחר שיאשר על ידי הוועדה.

3.7. קווי בניין:

קווי בניין לפי המסומן בנספח הבינוי.

3.8. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

4. דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, גינות ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. יותר מעבר של תשתיות בתחום זכות הדרך.

5. הריסה:

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. הריסתם מהווה תנאי למתן היתר בניה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

1.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיפול שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות.
- ג. מערכת הספקה ראשית של מים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.2 היתרי הבניה יינתנו בהתאם לתכניות פרצלציה ובינוי שתאושרנה ע"י הוועדה.

- א. הובטח להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים המוזכרים בסעיף 1.1.
 - ב. בוצעו התשתיות.
- הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה גם בלי שנשתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.4 חברת חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור, שטחם ומיקומם יקבע במסגרת תכנית בינוי ובהתאם לדרישת הגופים הרלוונטיים.
 - ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים.
- 1.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום וקבלת אישור של פיקוד העורף/ הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2. שלבים הדרושים למתן היתר:

- 2.1 היתרי הבניה יינתנו ב-שני שלבים:
 - א. בשלב א' ליסודות, תימוך המגרש ורצפה ראשונה.
 - ב. בשלב ב' להשלמת הבנייה יינתן לאחר המצאת תכנית מדידה חתומה ע"י מוודד מוסמך כתואמת את היתר שלב א' וללא צורך לדיון נוסף בוועדה.
- 2.2 מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח.
- 2.3 התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע ביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר, חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצ"ב.

3. דרישות להיתר בניה:

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ.
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
- ה. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, מפלסים, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
- ו. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- ז. תכנית למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.

3.2 האישורים הדרושים למתן ההיתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

4.1 בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר

שנתמלאו התנאים הבאים במתחם הבנייה.

- א. תכנית בינוי: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע ותאושר ע"י הוועדה.
- ב. תכנית בינוי וחלוקה: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י **מודד מוסמך** ותהיה מעודכנת לחצי שנה אחרונה.
- ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:
ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ה. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, ע"י דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
- ו. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י תכנן נופי.

4.2 סידורים לנכים

בכל המבנים למוסדות ציבור ולמוסדות ציבור לחינוך ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקוניהם.

4.3 יועץ נגישות

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש ציבור יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם. היתרי בנייה למבני ציבור ולפיתוח ציבורי, יותנו בהצגת חו"ד יועץ נגישות מוסמך ובהתחייבות לבצע את דרישותיו.

4.4 אישור חיבור לתשתיות

חיבור המבנה לתשתיות יעשה רק לאחר שיינתן אישור הוועדה שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר באופן מושלם וללא מפגעי בטיחות ונמצא שההכנות לחיבור לתשתיות בוצעו כראוי. הוועדה תהיה רשאית לעכב מתן אישור חיבור לתשתיות, אם בסביבת הבנייה תימצא פסולת או עודפי חומרי בניין.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי

1. פיתוח:

- א. היתר בנייה יינתנו רק בכפוף לתוכנית הבינוי שתלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו.
- ב. קירות תומכים יבוצעו בגמר אבן טבעית, לקט מקומי, מסותתת ופראית. גובה קיר התומך, לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסמוכים לו בצידו הגבוה ולא יעלה על 3.00 מ' מפני הקרקע שבצידו הנמוך. אם יש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר לכל אורכו במדרגות אופקיות, המידה האופקית של כל מדרגה לא יפחת מ-0.8 מ'. קיר לרחוב ייבנה בפתרון עיצובי אחיד לכל אורכו של קטע רחוב בין צמתים כפי שיאושר ע"י הועדה.
- ג. שביל גישה יבוצע באבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, או כל חומר אחר, באישור הועדה.
- ד. מדרגות ורמפות לשביל גישה יבוצעו מחומר שביל הגישה או כל חומר אחר באישור הועדה.
- ה. גדרות יבוצעו משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתו שכנות באישור הועדה.
- ו. מסלעות ייבנו רק בגבול אחורי של המגרש, המסלעה תבוצע כולה בתוך המגרש, מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים. למרות האמור, ניתן לבנות מסלעות גם בחזית המגרש, בתנאי שייבנה בגבול המגרש קיר ניקיון בגובה 40 ס"מ מעל המדרכה.
- ז. הקירות התומכים והמסלעות יתוכננו ויבוצעו בפיקוח ואחריות של מהנדס מוסמך, לשביעות רצונה של הועדה, תוך הקפדה על תקינותם הקונסטרוקטיבית ועל ניקוזם באופן שאינו גורם כל נזק למגרשים שכנים.
- ח. מעקות, גדרות ומאחזי יד יבוצעו עפ"י תקן מחייב.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- מתקני אשפה יבוצעו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, וכפי שיסומן ויאושר ע"י הועדה בתכנית הבינוי.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעי תעבורה, תברואה ואסתטיקה, יש להציג פתרון הנדסי ועיצובי לאישור הועדה.

3. סילוק מפגעים, מטרדים ושימור הנוף:

- א. הועדה אחראית להורות למבצעי התכנית ו/או לבעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול ולקבוע את החומר ממנו יבנו. כמו כן לקצץ אן לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. הועדה רשאית לקבוע סידורים להבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 3.
- ג. לא מילא, מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.

ד. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית השטח שאינו מיועד לבניה, בתקופת הבנייה ולאחריה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
הכללת הוראות מתאימות בתנאי ההיתר וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ובעלי ההיתר, על אחריותם לגבי פגיעה ונזק.
הוועדה רשאית, להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ולהבטיח הגנה עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה לבניית בית או דרך, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים. אסור לחבר מערכת ניקוז אל מערכת ביוב.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מרכזית לאיסוף, טיהור וסילוק הקולחים לפי דרישת הועדה. התכנון והביצוע של כל מערכת הביוב יהיו בהנחיה ובאישור של קמ"ט איכות הסביבה.

4. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות החשמל, תאורת רחוב, תקשורת, יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' – שונות

1.

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתרי בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)
	6.25 מ'	8.75 מ'	בשטח בנוי בשטח הפתוח
ג	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו)
	12.00 מ'	18.50 מ'	בשטח הבנוי בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח עילי" (עד 400 ק"ו)

2. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף.

3. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

5. מניעת דלקות

יש להבטיח את כל הסידורים למניעת דלקות, כחלק מהגשת הבקשה היתר בנייה ואישורה, לפי חוות-דעת של איגוד ערים לכיבוי אש.

6. עתיקות

- א. אין לבצע עבודות בשטח העתיקות אלא בתאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
ב. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

7. מתקנים פוטו-וולטאים:

- 7.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתרי בניה כחוק.
7.2 על מתקנים פוטו וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1-תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו וולטאים באיו"ש-המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

8. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.

פרק ט' – מרכיבי בטחון

1. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פיקוד העורף. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/ נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.

2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבנייה ופרוט מיקומם.

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 411/6/4/1
לישוב ענ'י
הנועדה המקומית בישיבתה ה- 115
מיום 22/2/15 החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה
מהנדס תועדה

ההסתדרות הציניית והלכמ"ה
החטיבה להתיישות
חטיבת תיאום; פטוחות; ישיבות

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אברהם גבור-אדריכל
שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה